



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SIREUIL

**MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°2**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Table des matières

1/ Objet de la modification simplifiée	3
2/ Justification du choix de la procédure.....	3
3/ Contenu et exposé des motifs des changements apportés de la modification simplifiée.....	4
3.1 Modification du règlement écrit :	4
3.2.1. Modification des articles 5 et 6 sur l’implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pour la zone AU	4
4/ Les incidences des modifications sur l’environnement et notamment la zone NATURA 2000	6

1/ Objet de la modification simplifiée

La commune de Sireuil a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 novembre 2016 par délibération du Conseil Municipal. La présente modification a pour objectif de :

- Modifier le règlement écrit :
 - o Modification des articles 5 et 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pour la zone AU

2/ Justification du choix de la procédure

Le code de l'urbanisme prévoit deux procédures distinctes pour faire évoluer un Plan Local d'Urbanisme :

- La révision (articles L 153-31 à L 153-35 du code de l'urbanisme)
- La modification (articles L 153-36 à L 153-40 du code de l'urbanisme)

La présente modification n'a pas pour objet de modifier les orientations définies par le PADD. En effet, cette modification permet de répondre à plusieurs objectifs du PADD :

Axe 4 : Aménagement du territoire et urbanisme : Orientations générales des politiques d'urbanisme, d'habitat et démographique : En matière d'urbanisme « Appliquer des principes de bon sens aux opérations d'urbanisme et d'aménagement »

La modification n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aussi, la procédure de modification est la plus adaptée pour permettre l'évolution du PLU dans ce cas précis.

En outre, le code de l'urbanisme prévoit deux procédures de modification distinctes :

- La modification de droit commun (articles L 153-41 à L 153-44)
- La modification simplifiée (articles L 153-45 à L 153-48)

La modification de droit commun est soumise à enquête publique lorsque la modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'objet de cette procédure est de modifier le règlement écrit pour assouplir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives pour la zone AU. L'objectif est de modifier les règles en vigueur pour permettre la réalisation de projets de construction à vocation d'habitat avec le souci constant d'un urbanisme de qualité, et d'une bonne intégration des futures constructions au sein du tissu existant.

De plus, l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités à construire dans la zone du PLU considérée, ni de diminuer ces possibilités, ni de réduire une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la commune de Sireuil dans ce cas précis.

Le dossier sera donc notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition au public durant 1 mois minimum.

Le projet de modification simplifiée pourra être adopté après avoir tiré le bilan de la mise à disposition et avoir été éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

3/ Contenu et exposé des motifs des changements apportés de la modification simplifiée

3.1 Modification du règlement écrit :

3.2.1. Modification des articles 5 et 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pour la zone AU

Le règlement écrit du PLU en vigueur impose, pour la zone AU, une implantation à l'alignement ou à 3 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques (article AU5) et une implantation en limite séparative ou à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (article AU6).

Il convient de préciser, pour cette zone, que le retrait de 3 mètres est un minimum, terme ayant été oublié et qui offre une certaine souplesse.

- Règlement – Page 96 :

<u>Rédaction actuelle de la zone AU</u>	<u>Rédaction proposée de la zone AU</u>
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	
ARTICLE AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 5.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à toutes les parcelles issues de la division. 5.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou à 3 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. 5.3. Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum. 5.4. Les exceptions Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2. Dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et	ARTICLE AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 5.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à toutes les parcelles issues de la division. 5.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. 5.3. Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum. 5.4. Les exceptions Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2. Dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et

<p>de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un recul de 5 mètres maximum peut être autorisé s'il résulte de la prise en compte de considérations techniques et de sécurité ; • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées. 	<p>de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un recul de 5 mètres maximum peut être autorisé s'il résulte de la prise en compte de considérations techniques et de sécurité ; • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.
---	---

- Règlement – Page 97 :

<u>Rédaction actuelle de la zone AU</u>	<u>Rédaction proposée de la zone AU</u>
<p>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</p>	
<p>ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>6.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à toutes les parcelles issues de la division.</p> <p>6.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres.</p> <p>6.3. Les exceptions</p> <p>Il est possible de déroger à l'alinéa 6.2. Dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ; • Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres. 	<p>ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>6.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à toutes les parcelles issues de la division.</p> <p>6.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.</p> <p>6.3. Les exceptions</p> <p>Il est possible de déroger à l'alinéa 6.2. Dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ; • Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.

4/ Les incidences des modifications sur l'environnement et notamment la zone NATURA 2000

La présente modification qui consiste à assouplir les règlements d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises, et par rapport aux limites séparatives pour la zone AU ne présente aucune incidence notable sur l'environnement au sens de l'article L.104-1 du code de l'urbanisme.